



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 247]

नई दिल्ली, मंगलवार, जुलाई 14, 2015/आषाढ़ 23, 1937

No. 247]

NEW DELHI, TUESDAY, JULY 14, 2015/ASHADHA 23, 1937

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुख्य 7 जुलाई, 2015

सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतदद्वारा संलग्न आदेशानुसार, कोलकाता तथा हल्दिया में भूमि और भवनों के लिए अपनी किराया अनुसूची में संशोधन हेतु कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त संदर्भ का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

(i) श्री टी.एस. बालासुब्रह्मनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री चन्द्र भान सिंह, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(जून 2015 के 24वें दिन पारित)

यह मामला कोलकाता तथा हल्दिया में भूमि और भवनों के लिए अपनी किराया अनुसूची में संशोधन हेतु कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त संदर्भ से संबंधित है।

1.2. इस प्राधिकरण ने कोलकाता तथा हल्दिया में भूमि तथा भवनों के लिए किराया अनुसूची के संशोधन हेतु कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव पर एक आदेश दिनांक 19 जनवरी 2011 को पारित किया था। यह आदेश राजपत्र सं. 47 द्वारा 8 मार्च 2011 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया है। उक्त आदेश के अनुसार, यथा अनुमोदित संशोधित किराया अनुसूची, भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी होनी थी और उसके बाद पांच वर्षों के लिए प्रभावी होना था। केओपीटी का आदेश 8 मार्च 2011 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। इस प्रकार, उसके बाद 30 दिन गिनती करते हुए, संशोधित किराया अनुसूची 7 अप्रैल 2011 से लागू होगी और 6 अप्रैल 2016 तक वैध रहेगी।

2. इस परिप्रेक्ष्य में, हमें जनवरी 2011 में अनुमोदित किराया अनुसूची के संबंध में केओपीटी से एक पत्र दिनांक 08 जून 2015 प्राप्त हुआ था। केओपीटी द्वारा किए गए निवेदनों को नीचे सारबद्ध किया गया है:-

(i) दिनांक 08-03-2011 को भारत का राजपत्र असाधारण में विधिवत् अधिसूचित टीएमपी के आदेश दिनांक 19-01-2011 के अनुसार 07-04-2011 को और से केओपीटी की मौजूदा किराया अनुसूची शामिल करने से पहले, 15 वर्षों के दीर्घावधि पटटे, मासिक/वार्षिक किराया से अधिक गैर-वार्षिक और गैर-समायोग्य (एनआरएनए) प्रीमियम रूप में 4 वर्षों के किराये की वसूली पर नवीकरण के किसी विकल्प के बिना भूमि

पार्सलों के मामले में केडीएस, केओपीटी द्वारा स्वीकृत किए गए थे। उक्त दीर्घावधि पट्टों में संशोधन खंड का किराया शामिल है जोकि निम्नवत पढ़ा जाता है:-

"..... और उक्त किराया पट्टा अवधि के दौरान 5.1 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से बढ़ाया जाएगा। तथापि, यदि 5 वर्षों बाद वर्धित किराया उपर्युक्त किराया जोन के लिए प्रचलित किराया अनुसूची के किराये की दर पर परिकलित किराया कम पाया जाता है तो 5 वर्षों की समाप्ति पर देय किराया पट्टे की अवधि के दौरान प्रचलित किराया अनुसूची के अनुसार किराये के स्तर पर मांगा जाएगा।"

- (ii) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2004 की शुरुआत के बाद, केओपीटी प्रस्तावित दरमान के माध्यम से एनआरएए प्रीमियम लम्बे समय तक वसूल नहीं किया जा सकेगा। 4 वर्षों के किराये के एनआरएए प्रीमियम की वसूली नहीं करने के लिए केओपीटी राजस्व में गिरावट को कम करने के लिए, टीएमपी के समक्ष केओपीटी का प्रस्ताव था कि 32 प्रतिशत के कारक द्वारा दरमान की प्रस्तावित दर को जैक अप किया जाए। केओपीटी द्वारा अपनाया गया यह सिद्धांत और कार्यपद्धति केओपीटी द्वारा स्वीकार की गई थी और यह केडीएस, केओपीटी के लिए टीएमपी द्वारा निर्धारित अनुसूची किराया (एसओआर) में तदनुसार दर्शाया गया था और इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 19 जनवरी 2011 में अधिसूचित किया गया था।
- (iii) दीर्घावधि पट्टाधारी, जिन्हें मासिक / वार्षिक किराया के अलावा 4 वर्षों के किराये का एनआरएए प्रीमियम अदा करना था, किराये के पुर्णनिर्धारण के प्रयोजन के लिए प्रत्येक 5 वर्षों के बाद दरमान से पट्टा किराये की तुलना करनी होगी जो केओपीटी के 2011 दरमान के शुरुआत के बाद आएगे। चूंकि दरमान प्रीमियम के तत्व में पहले से लागू है, यदि दीर्घावधि पट्टाधारी, जो पट्टा लेने के समय एनआरएए प्रीमियम का भुगतान पहले ही कर चुका है, 5 वर्षीय किराया समीक्षा और पुर्णनिर्धारण के समय पहले से सबस्थूमढ़ प्रीमियम कारक के साथ, दरमान दर पर किराया अदा करना होगा, यह कटु, अधिकर्पूर्ण और उनके सामने दोहरा झुकाव होगा।
- (iv) इसलिए, प्रभाव को कम करने और ऐसे दोहरे कराधान से बचने के लिए, केओपीटी ने पादिट्ट्यी में टीएमपी को दरमान पर 24 प्रतिशत (यदि 32 प्रतिशत आधार दर 100 पर बढ़ाया जाता है, तो 132 प्रतिशत का 24 प्रतिशत 100 पर पहुंचने के लिए घटाया जाता है का छूट कारक स्वीकृत करने और तब दीर्घावधि पट्टाधारियों द्वारा देय वर्धित किराये के साथ उक्त छूट प्राप्त दरमान से तुलना करने का सुझाव दिया था जिसने 5 वर्षीय किराया समीक्षा और पुर्णनिर्धारण के दौरान पट्टा लेने के समय एनआरएए प्रीमियम परिगणित किया था।
- (v) टीएमपी ने अपने पत्र सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 2-8-2010 द्वारा इस बिन्दु पर केओपीटी के स्पष्टीकरण की मांग की थी। परन्तु, टीएमपी ने केओपीटी द्वारा विधिवत् प्रेषित उपर्युक्त स्पष्टीकरण पर ध्यान देने की बजाय इसे पूरी तरह से अनुमोदित/खारिज नहीं किया था। टीएमपी ने आपेन आदेश दिनांक 19-01-2011 में उक्त टिप्पणी को दृटा दिया था, हालांकि टीएमपी ने प्रस्तावित दरमान में एनआरएए की वसूली नहीं करने की वजह से आय के नुकसान को पूरा करने के लिए 32 प्रतिशत के कारक को लेखा में लिया था। केओपीटी को यह अनुमान लगाना था कि एनआरएए प्रीमियम शामिल करते हुए उन दीर्घावधि पट्टों के 5 वर्षीय किराया पुर्णनिर्धारण पट्टा किराया तथा अनुसूची किराया की तुलना करते समय 24 प्रतिशत तक दरमान में कटौती करने के लिए केओपीटी का सुझाव टीएमपी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था।
- (vi) तदनुसार, केओपीटी दरमान में पट्टा किराये के पुर्णनिर्धारण और पट्टा किराये के साथ तुलना करने के लिए दीर्घावधि पट्टों के किराये के पुर्णनिर्धारण और 5 वर्षीय समीक्षा के समय इसमें 24 प्रतिशत तक कटौती किए बिना दरमान पर विचार करता रहा है, यदि यह 5.1 प्रतिशत वार्षिक की दर से विधिवत् वर्धित मूल पट्टा किराये से अधिक पाया जाता है।
- (vii) ऐसा एक दीर्घावधि पट्टाधारक, प्रीमियर टी लिमिटेड (पीटीएल), दरमान में 5 वर्षीय किराया पुर्णनिर्धारण लागू किए जाने पर हाल ही में इसी सिद्धांत में किसी छूट कारक पर प्रतिबंध लगाता है, केओपीटी के निर्णय पर कठी आपत्ति उठाई थी। उन्होंने न केवल केओपीटी के समक्ष अभ्यावेदन दिया था अपितु अपनी शिकायत के साथ टीएमपी और पोते परिवहन मंत्रालय का रूख भी किया था। उन्होंने दावा किया है कि चूंकि उन्होंने मासिक किराये के भुगतान से अधिक 2004 में पट्टे की शुरुआत के समय पर 4 वर्षों के किराये के समक्ष एनआरएए प्रीमियम का भुगतान किया था, उन्हें केओपीटी के प्रचलित दरमान (07-04-2011 से लागू) जोकि एनआरएए प्रीमियम के पैरामीटर के समायोजन के लिए 32 प्रतिशत के तत्व में स्वाभाविक था, पर 15-04-2014 से किराये का भुगतान करने से छूट प्रदान की जानी चाहिए। उनके अनुसार, केओपीटी का निर्णय कटु और उनपर दोहरा झुकाव है। इसलिए, पीटीएल ने केओपीटी के निर्णय की समीक्षा करने और इसमें 24 प्रतिशत तक कटौती करने के बाद और दरमान के अनुसार नहीं, दरमान में 15-04-2014 से उनके द्वारा देय किराये की तुलना करने का अनुरोध किया गया था।
- (viii) ये एनआरएए प्रीमियम वाले 107 पट्टे हैं। तथापि, उपर्युक्त पट्टों में से, उनमें से कुछ के किराये की 5 वर्षीय समीक्षा 07-04-2011 से पहले पड़ती है और वे मामले अप्रभावित रहने चाहिए। 5 वर्षीय किराया समीक्षा और उन पट्टों का पुर्णनिर्धारण, जो 07-04-2011 के बाद देय होगा, दो श्रेणियां शामिल हैं, अर्थात्:-
- (क). 5 वर्षों के बाद प्रथम समीक्षा और 10 वर्षों के बाद दूसरी समीक्षा के दौरान कुछ पट्टों का विधिवत् वर्धित पट्टा किराया प्रचलित एसओआर से उच्चतर हो सकता है और उन मामलों में, पट्टाधारियों को पट्टा विलेख में उल्लिखित वार्षिक वृद्धि के साथ पट्टा किराया अदा करना जारी रखना होगा।
- (ख). अन्य मामले में, विधिवत् वर्धित पट्टा किराया एसओआर से कम पाया गया है और देय किराया एसओआर के स्तर पर लाया गया है।
- (ix) पूर्वागामी के मददेनजर, यह प्रस्ताव किया गया है कि केओपीटी द्वारा पत्र सं. वित्त/389/ख दिनांक 2-9-2010 द्वारा प्रस्तावित दरमान में केपीटी द्वारा दिए गए सुझाव के अनुसार, निम्नलिखित पाद टिप्पणी 07-04-2011 से शामिल की जाए:-
- 'टिप्पणी:**
- 15 वर्षीय दीर्घावधि पट्टा के किराये की वर्धित दरें, जोकि 4 वर्षों के किराये के समक्ष प्रीमियम की वसूली पर स्वीकार की गई है, 5 वर्षीय किराया संशोधन और पुर्णनिर्धारण के समय, इसमें 24 प्रतिशत तक कटौती करने के बाद अद्यतन किए गए दरमान के साथ तुलना की जाएगी, और यदि दरमान की कम की गई दर वर्धित दर से उच्चतर रहती है तो दरमान की ऐसी कम की गई दर लागू की जाएगी तथा यदि एसओआर की कम की गई दर वर्धित दर की अपेक्षा कम रहती है तो किराये की ऐसी वर्धित दर लागू रहेगी।"
- (x) उपर्युक्त प्रस्तावित टिप्पणी, यदि टीएमपी द्वारा अनुमोदित किया जाता है, पीटीएल और सभी अन्य इस तरह के मामलों के लिए लागू होगी।
3. पीटीएल द्वारा यह मामला इस प्राधिकरण को भेजने के संबंध में, जैसाकि ऊपर केओपीटी द्वारा बताया गया है, यह कहना है कि पीटीएल ने अपने पत्रों दिनांक 18 मई 2015 और 25 मई 2015 द्वारा संदर्भित मामले में हमें लिखा था। पीटीएल द्वारा किए गए निवेदनों को नीचे सारबद्ध किया गया है:
- (i) पीटीएल ने वर्ष 2004 में केओपीटी से पट्टे पर लिए गए भूमि के टुकड़े में अपनी 100 प्रतिशत ईओयू स्थापित की है। यह पट्टा 15 वर्षों की अवधि के लिए है।

- (ii) ऐसा पट्टा लेते समय, पीटीएल ने प्रीमियम (अपफ्रंट धनराशि – बिना वापसीयोग्य) के रूप में 4 वर्षों के किराये और तत्समय प्रचलित प्रक्रिया के अनुसार 15 वर्षों अर्थात् 15 वर्षों के लिए सम्पूर्ण किराया हेतु उत्तर-दिनांकित चैकों सहित 2004 में स्थायी ढांचे की लागत का भी भुगतान किया था।
- (iii) पट्टा परिस्थिति के अनुसार, केओपीटी तत्समय प्रभावी किराया अनुसूची (एसओआर) तक प्रत्येक 5 वर्षों के बाद पट्टा किराये की समीक्षा करने के लिए हकदार है यदि ऐसा एसओआर तत्समय देय पट्टा किराये से अधिक रहता है।
- (iv) कोलकाता पत्तन न्यास के लिए किराये के संशोधन हेतु प्रशुल्क आदेश दिनांक 19/01/2011 में, यह देखा गया है कि केओपीटी के विभिन्न क्षेत्र के लिए एसओआर की गणना करते समय, टीएमपी ने 15 वर्षों के पट्टे के लिए, जोकि 1996 से लिया जा रहा है, 4 वर्षों के किराये के समकक्ष प्रीमियम लेने के लिए अनुमति नहीं दिए जाने पर केओपीटी को होने वाले नुकसान की क्षतिपूर्ति करने के लिए निविदित किराया (कृपया पैरा 11(vii) (ख) एवं (ग) देखें) से अधिक 32 प्रतिशत तक किराये में वृद्धि की अनुमति दी थी।
- (v) यह भी देखा गया है कि केओपीटी ने किराया संशोधन के लिए टीएमपी को अपना प्रस्ताव अग्रेषित करते समय, प्रस्तावित किया है कि वे मौजूदा पट्टाधारी जो प्रीमियम (अपफ्रंट धनराशि) के रूप में 4 वर्षों के किराये का भुगतान करते हुए 15 दिनों का पट्टा पहले ही प्राप्त कर चुका है, नए एसओआर में 32 प्रतिशत की कटौती करने की अनुमति दी जाएगी जब उनका किराया संशोधन प्रत्येक 5 वर्षों के बाद किया जाता है।
- (vi) तथापि, 19/1/2011 को जारी किए गए केओपीटी भूमि हेतु किराये के संशोधन के लिए प्रशुल्क आदेश केओपीटी के रेसे प्रस्ताव पर मौन है।
- (vii) केओपीटी ने 32 प्रतिशत की अनुमति दिए बिना नया एसओआर अधिरोपित करने और पट्टा किराया संशोधित करने की मांग की है, जबकि उन्होंने एसओआर के संशोधन की मांग किए जाने के समय टीएमपी को वही शर्त प्रस्तावित की थीं। इसके परिणामस्वरूप पीटीएल के मामले में देय किराये पर 2014 में लगभग 106 प्रतिशत तक पट्टा किराये की वृद्धि हुई थी।
- (viii) पीटीएल ने पत्र दिनांक 14 नवम्बर 2014 द्वारा केओपीटी के सामने इस बिन्दु को उठाया था, परन्तु केओपीटी ने उसकी अपील खारिज कर दी थी, जबकि यह स्वीकार किया गया था कि उनके दावे सही हैं और वे नए एसओआर में 32 प्रतिशत की ऐसी रियायत के लिए योग्य हैं। केओपीटी द्वारा दर्शाया गया कारण है कि चूंकि टीएमपी का आदेश दिनांक 19/1/2011 32 प्रतिशत की ऐसी कटौती को नहीं दर्शाता है, वे अक्षम हैं। एसओआर में 32 प्रतिशत कटौती के उनके सही दावे के बारे में पीटीएल के दावे को स्वीकार करते हुए केओपीटी के ऐसे दावे को देखने पर, केओपीटी को टीएमपी के पूर्ववर्ती आदेश सं. टीएमपी/53/2003–सामान्य दिनांक 28 अगस्त 2003 के बारे में बताया गया था, जोकि अधिकतम दरों के रूप में एसओआर दरों पर विचार करने के लिए सभी महापत्तनों को पहले ही शक्ति प्रदान कर चुका है क्योंकि अधिकतम दरों और पत्तन एसओआर पर कोई रियायत देने के लिए स्वतंत्र हैं यदि वे योग्य और सही मामले हैं।
- (ix) केओपीटी ने पीटीएल के पत्र का जवाब नहीं दिया था और बैठक के दौरान पीटी को दिसम्बर 2014 से मई 2015 अवधि के लिए कुल राशि ₹ 24,32,448/- के मांग नोटिसों की अदायगी करने की सलाह दी गई थी, क्योंकि भुगतान नहीं किए जाने पर भारी ब्याज लग रहा है।
- (x) उपर्युक्त के मददेनजर, इस प्राधिकरण से यह पता लगाने का अनुरोध है कि क्या ऐसा आदेश सं. टीएमपी/53/2003–सामान्य दिनांक 28 अगस्त 2003 सभी एसओआर अधिकतम दरों के रूप में स्वीकृत कर रहा है और एसओआर पर रियायतें स्वीकृत करने के लिए स्वतंत्र हैं, वैध है अथवा नहीं, यदि वे ऐसा चाहें, योग्य हैं।

4.1. पीटीएल द्वारा किए गए निवेदनों के संबंध में, यह बताया गया है कि वर्ष 2011 में कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमि और भवनों के लिए किराये की समीक्षा के दौरान, केओपीटी ने केडीएस के लिए प्रस्तावित किराया अनुसूची के निचले हिस्से में पाद टिप्पणी रूप में यह एक टिप्पणी प्रस्तावित की थी कि मौजूदा पट्टों के लिए जो चार वर्षों के किराये के समकक्ष प्रीमियम की वसूली पर 15 वर्षों का दीर्घावधि पट्ट स्वीकार किया गया था, दरें 32 प्रतिशत तक अनुसूचित किराये में कटौती करते हुए उसके आबंटन की तारीख से पांच वर्षों के बाद नई अनुसूची से तुलना की जाएगी और तब तुलना की जाएगी।

4.2. चूंकि प्रस्तावित टिप्पणी केओपीटी और संबद्ध पट्टाधारियों के बीच हुए मौजूदा पट्टा करारों की सुविधा पर दिखाई देती है, इसलिए केओपीटी से स्थिति स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था। आदेश दिनांक 19 जनवरी 2011 के पैरा 7 के अधीन दी गई तालिका में यथा प्रतिवेदित, केओपीटी ने प्रत्युत्तर दिया था कि मौजूदा पट्टे के मामले में जोकि प्रीमियम के रूप में 4 वर्षों का किराया प्राप्त करने के बाद 15 वर्षों की अवधि के लिए पहले ही प्रदत्त किया गया है, एक खंड है कि प्रत्येक 5 वर्षों के बाद, पत्तन न्यास के पास यह अधिकार सुरक्षित होगा कि वह तत्समय प्रभावी किराया अनुसूची (एसओआर) तक पट्टा किराया की समीक्षा और पुर्ननिर्धारण कर सकता है, यदि यह अधिक होता है। जैसाकि टीएमपी को प्रस्तुत की गई प्रस्तावित किराया अनुसूची में है, पत्तन भूमि की उच्चतम निविदा दर से किरायों पर पहुंचने के लिए अनुसरित कार्यपद्धतियों में से एक है। उन मामलों में, उच्चतम निविदा दर जो 15 वर्षों की अवधि में समान रूप से वितरित करने के लिए 1.32 (अर्थात् 32 प्रतिशत वृद्धि) के कारक द्वारा और वृद्धि ली गई है। पट्टाधारियों को पहले से भुगतान किया गया ऐसा प्रीमियम दोहरे टैक्स वाला होगा यदि उनका किराया प्रस्तावित किराया अनुसूची के अनुसार संशोधित किया जाता है जिसमें 32 प्रतिशत वृद्धि पहले से शामिल की गई है। ऐसे दोहरे टैक्स से बचने के लिए, ऐसी टिप्पणी प्रस्तावित की गई है। तथापि, टाइपलेखन त्रुटि है – उपर्युक्त कटौती 24 प्रतिशत की दर से होगी अर्थात् समीक्षा के समय और 5 वर्षों के बाद मौजूदा पट्टाधारियों के लिए मौजूदा पट्टा किराये की समीक्षा और पुर्ननिर्धारण के समय, 24 प्रतिशत की छूट लागू करते हुए प्रस्तावित किराया अनुसूची से तुलना की जाएगी। केओपीटी ने 24 प्रतिशत कटौती पर पहुंचने के लिए गणना दी थी।

4.3. जैसाकि ऊपर बताया गया है केओपीटी द्वारा किए गए निवेदन के संबंध में, यह कहना है कि वर्ष 1996 में सरकार द्वारा अनुमोदित केडीएस में भूमि और भवनों के लिए तत्समय मौजूदा किराया अनुसूची की टिप्पणी 2(क) के अनुसार, केओपीटी को, 15 वर्षों की अवधि के दीर्घावधि पट्टों के मामले में, 4 वर्षों के किराये के समकक्ष गैर-वापसीयोग्य गैर-समायोजनयोग्य अपफ्रंट प्रीमियम संग्रहीत करना था। 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में वार्षिक पट्टे के मामले में अपफ्रंट प्रीमियम का संग्रहण विनिर्दिष्ट नहीं किया गया था। इसलिए, प्रस्तावित किराया अनुसूची में, केओपीटी ने अपफ्रंट प्रीमियम का संग्रहण डिस्पेंस करने का प्रस्ताव किया था। इस प्रकार, मासिक किरायों के साथ अपफ्रंट प्रीमियम वसूली करने की तत्समय मौजूदा पद्धति के विपरीत, संशोधित पद्धति के अनुसार केओपीटी को केवल मासिक किरायों से अर्जन होना था। इसलिए, मौजूदा और प्रस्तावित व्यवस्था के बीच तरह की तुलना करने के लिए, केओपीटी ने तब अपफ्रंट प्रीमियम लागू करने की परिकल्पना की थी। इस संबंध में, यह देखा गया था कि केओपीटी, (केओपीटी के जनवरी 2011 आदेश में यथा चर्चा की गई) गणनाओं के आधार पर 1.32 के कारक पर पहुंचा था और अद्यतन की गई निविदा मूल्य में वृद्धि की थी और इस प्रकार निविदा मूल्य के आधार पर किराये पर पहुंचा था।

4.4. उस समय इस प्राधिकरण द्वारा लिए गए भूमि के आधार पर, पत्तन न्यास के लिए यह उपर्युक्त होगा कि वह सरकारी दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन बाजार मूल्य का निर्धारण करे और उस एक के आधार पर पट्टा किरायों में विपर्यास करे जो उसके लिए सबसे अधिक लाभदायक हो, निर्धारित किए गए पट्टा किरायों में से उच्चतम पट्टा किराये जोकि पत्तन के उत्तम वित्तीय हित में होगा, अनुमोदित किया गया था। तदनुसार, यह देखा गया था कि अधिकांश मामलों में, निविदा दृष्टिकोण के आधार पर विपर्यास पट्टा किराये उच्चतम थे और इसे अनुमोदित किया गया था।

4.5. चूंकि निविदा दृष्टिकोण पर आधारित किराये (जो केओपीटी द्वारा अपफ्रंट प्रीमियम के नुकसान को ठीक करने के लिए 32 प्रतिशत का प्रीमियम कारक लागू किया था) अनुमोदित किए गए थे, इसलिए केओपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी उसे मौजूदा पट्टों, जो विपरित किरायों के साथ चार वर्षों के किराये के समकक्ष प्रीमियम की वसूली पर 15 वर्षों का दीर्घवधि पटटा प्रदान किया गया था, उसके आबंटन की तारीख के पांच वर्षों के बाद, अनुसूचित किराये में 24 प्रतिशत कटौती करते हुए, ऐसे पट्टाधारियों को राहत देते हुए, द्वारा भुगतान किए जा रहे किरायों की तुलना करने में समर्थ बनाने के लिए किया गया है जिसे शामिल किया गया है।

4.6. तथापि, उक्त टिप्पणी के संबंध में केओपीटी से स्पष्टीकरण मांगने के बावजूद, जनवरी 2011 में पारित कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी की भूमि और भवनों के लिए किराया अनुसूची की समीक्षा करने से संबंधित आदेश में इस मामले पर कार्यवाही नहीं की गई है। यह उक्त टिप्पणी को शामिल नहीं किए जाने के संदर्भ में है कि केओपीटी और पीटीएल ने हमारा रुख किया है।

4.7. उस समय केओपीटी द्वारा किए गए निवेदनों से, यह देखा गया है कि केओपीटी ने उस समय अपने 15 वर्षीय दीर्घवधि पट्टाधारियों जिनसे आबंटन के समय अपफ्रंट प्रीमियम वह पहले ही वसूल कर चुका है, को राहत देने के आशय से टिप्पणी प्रस्तावित की थी ताकि उनसे दोहरी लेवी से बचा जा सके। प्रस्तावित टिप्पणी ऐसे पट्टाधारियों को रेस्पाइट देगी, जैसाकि केओपीटी द्वारा आशय दिया गया है।

4.8. चूंकि यह यह मामला पहले से पत्तन के प्रस्ताव का हिस्सा है और जनवरी 2011 में किराया अनुसूची की समीक्षा से संबंधित कार्यवाहियों में उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों की जानकारी में पहले से था, इसलिए मामले की इस स्थिति में पृथक परामर्शी कार्यवाही करना जरूरी नहीं पाया गया है।

4.9. उपर्युक्त स्थिति के मददेनजर, केओपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।

5.1. परिणामस्वरूप और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण केडीएस की किराया अनुसूची के नीचे निम्नलिखित पाद टिप्पणी शामिल करने का अनुमोदन प्रदान करता है:

‘टिप्पणी:

15 वर्षीय दीर्घवधि पटटा के किराये की वर्धित दरें, जोकि 4 वर्षों के किराये के समकक्ष प्रीमियम की वसूली पर स्वीकार की गई हैं, 5 वर्षीय किराया संशोधन और पुनर्निर्धारण के समय, इसमें 24 प्रतिशत तक कटौती करने के बाद अद्यतन किए गए दरमान के साथ तुलना की जाएगी, और यदि दरमान की कम की गई दर वर्धित दर से उच्चतर रहती है तो दरमान की ऐसी कम की गई दर लागू की जाएगी तथा यदि एसओआर की कम की गई दर वर्धित दर की अपेक्षा कम रहती है तो किराये की ऐसी वर्धित दर लागू रहेगी।”

5.2. चूंकि केओपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी के बावजूद उसी टिप्पणी की वापसी के लिए है जो केओपीटी के जनवरी 2011 के आदेश में चूकवश छट गया दिखाई देता है, इसलिए इस टिप्पणी को जनवरी 2011 आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख अर्थात् 7 अप्रैल 2011 से लागू किया माना गया है जैसाकि केओपीटी द्वारा प्रस्ताव किया गया है।

टी.एस. बालासुब्रह्मनियन, सदस्य (वित्त)

[पिङ्गापन-III/4/असा./143/2015 (136)]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 7th July, 2015

No. TAMP/7/2010-KOPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the Reference received from the Kolkata Port Trust (KOPT) for amendment to its Schedule of Rent for Land and Buildings at Kolkata and Haldia, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/7/2010-KOPT

The Kolkata Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i) Shri T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri Chandra Bhan Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 24th day of June, 2015)

This case relates to a Reference received from the Kolkata Port Trust (KOPT) for amendment to its Schedule of Rent for Land and Buildings at Kolkata and Haldia.

1.2. This Authority has passed an Order dated 19 January, 2011 on the proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for revision of the Schedule of Rent for Land and Buildings at Kolkata and at Haldia. This Order has been notified in the Gazette of India on 8 March, 2011 vide Gazette No.47. As per the said Order, the revised Rent Schedule as approved, was to become effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and was to be in force for five years thereafter. The Order of KOPT has been notified in the Gazette of India on 8 March 2011. Thus, counting 30 days thereafter, the revised Rent Schedule would have come into effect from 7 April, 2011 and would be valid till 6 April, 2016.

2. In this backdrop, we are in receipt of a communication dated 08 June, 2015 from KOPT with regard to the Rent Schedule approved in January 2011. The submissions made by KOPT are summarized below:

- (i) Prior to introduction of existing Rent Schedule of KOPT on and from 07.04.2011 in terms of Order dated 19.01.2011 of TAMP duly notified in Gazette of India Extraordinary on 08.03.2011, long term leases of 15 years, without any option of renewal were granted by KDS, KOPT in respect of land parcels, on realization of 4 years' rent as Non-refundable and Non-adjustable (NRNA) premium over and above the monthly/ annual rent. The said long term leases contained a rent of revision clause which reads as follows:-
"...and the said rent will stand enhanced @ 5.1% every year during the tenure of lease. However, if the escalated rent after 5 years is found to be lower than the rent computed at the rate of rent of the prevailing rent schedule for the appropriate rental zone, then the rent payable at the end of 5 years will be raised to the level of rent as per prevailing schedule rent during the period of lease."
- (ii) After introduction of Land Policy Guidelines, 2004, KOPT could no longer realise NRNA premium through the proposed SOR. In order to arrest the drop in KOPT revenue for non-realisation of NRNA premium of 4 years' rent, it was the proposal of KOPT before the TAMP to jack up the proposed rate of SOR by a factor of 32%. This principle and methodology enunciated by KOPT was accepted by TAMP and it was accordingly reflected in schedule rent (SOR) fixed by TAMP for KDS, KOPT and notified in the Authority's Order dated 19 January, 2011.
- (iii) The long term lessees, who had to pay NRNA premium of 4 years' rent in addition to monthly/ annual rent, would have their lease rent compared with SOR after every 5 years for the purpose of rent re-fixation which would fall after introduction of KOPT's 2011 SOR. Since the SOR already factored in the element of premium, if the long term lessees, who already paid NRNA premium while taking the lease, would have to pay rent at SOR rate, with premium factor already subsumed, at the time of 5 yearly rent review and re-fixation, it would be a harsh, injudicious and double blow to them.
- (iv) Therefore, in a bid to mitigate the impact and to avoid such double-taxation, KOPT suggested to TAMP in the footnote of proposed SOR to allow a discount factor of 24% (if 32% is hiked on the base rate 100, then 24% of 132 is to be reduced to arrive at 100) on the SOR and then to compare the said discounted SOR with the escalated rent payable by the long term lessees, who forked out NRNA premium while taking the lease during 5 yearly rent review and re-fixation.
- (v) TAMP sought clarification of KOPT on this point, vide its letter No. TAMP/7/2010-KOPT dated 2.8.2010. But, TAMP did not ultimately approve/ disapprove the same in spite of acknowledging the aforesaid clarification duly furnished by KOPT. The said footnote was omitted by TAMP in their order dated 19.01.2011, though TAMP took into account factor of 32% to offset loss of income due to non-levy of NRNA premium in the proposed SOR. It led KOPT to assume that suggestion of KOPT to reduce SOR by 24% while comparing lease rent and schedule rent at the time of 5 yearly rent re-fixation of those long term leases involving NRNA premium, was turned down by TAMP.
- (vi) Accordingly, KOPT has been considering SOR - without reducing the same by 24% - at the time 5 yearly review and re-fixation of rent of long term leases for comparing with lease rent payable and re-fixing the lease rent at the SOR, if the same is found to be higher than original lease rent duly escalated @ 5.1% per annum.
- (vii) One such long term lessee, Premier Tea Limited (PTL), on being applied 5 yearly rent re-fixation at SOR sans any discounting factor in the same principle recently, strongly objected to the decision of KOPT. They not only represented before KOPT but have also approached TAMP and the Ministry of Shipping with their grievance. They have contended that since they had paid NRNA premium equivalent to 4 years' rent at the time of commencement of lease in 2004 over and above the payment of monthly rent, they should be exempted from paying rent w.e.f. 15.04.2014 at the prevailing SOR of KOPT (effective from 07.04.2011) which had inherent in it an element of 32% to offset the parameter of NRNA premium. According to them, KOPT's decision is harsh and double-blow on them. PTL

have, therefore, requested to review the decision of KOPT and compare rent payable by them w.e.f. 15.4.2014 at SOR after reducing it by 24% and not with SOR as such.

- (viii) There are 107 leases involving NRNA premium. However, out of the aforesaid leases, 5 yearly review of rent of some of them fell prior to 07.04.2011 and those cases would remain unaffected. The 5 yearly rent review and re-fixation of those leases, which would be due after 07.04.2011, consists of two categories, viz:-
 - (a). Duly escalated lease rent of some of the leases during first review after 5 years or second review after 10 years may be higher than the prevailing SOR and in those cases, the lessees would continue to pay the lease rent along with annual escalation mentioned in the lease deed.
 - (b). In other case, duly escalated lease rent is found to be lower than the SOR and the rent payable is brought up to the level of SOR.
- (ix) In view of the foregoing, it is proposed that the following footnote, in the line suggested by KOPT in the proposed SOR vide the letter No. Fin/389/B dated 2.9.2010, may be introduced w.e.f. 07.04.2011:-

“Note:

Escalated rates of rent of the existing 15 years long term leases, which have been granted on recovery of premium equivalent to 4 years rent, would be compared with the updated SOR after reducing the same by 24%, at the time of 5 yearly rent revision and refixation, and if the reduced rate of SOR is higher than the escalated rate, such reduced rate of SOR would be applied and if the reduced rate of SOR is lower than the escalated rate, such escalated rate of rent would continue to be applied.”

- (x) The aforesaid proposed note, if approved by TAMP, will be applicable for PTL and all other similarly placed cases.

3. With regard to PTL referring the matter to this Authority, as brought out by KOPT above, it is to state that the PTL vide its letters dated 18 May, 2015 and 25 May, 2015 has written to us in the matter in reference. The submissions made by PTL are summarized below:

- (i) The PTL have set up its 100% EOU unit in a piece of land taken on lease from KOPT in the year 2004. The lease is for a period of 15 years.
- (ii) While taking such lease, PTL had paid 4 years rent as premium (upfront money- non-refundable) and also the cost of standing structure in 2004 including post-dated cheques for 15 years i.e., complete rent for 15 years as per procedure prevailing then.
- (iii) As per the lease condition, KOPT is entitled to re-view the lease rent after every 5 years up to the schedule rent (SOR) then in force, if such SOR is more than the lease rent payable then.
- (iv) In tariff order for revision of rent for Kolkata Port Trust land dated 19/01/2011, it is seen that while computing the SOR for different area of KOPT, TAMP has allowed an increase of rent by 32% over and above the tendered rent (please refer para 11(vii) (b) & (c)) in order to compensate the loss that the KOPT will suffer by not allowing to take a premium equivalent to 4 years rent for 15 years lease, which KOPT is taking since 1996.
- (v) It has also been observed that the KOPT, while forwarding its proposal to TAMP for rent revision, has proposed that those existing lessees who had already obtained 15 years lease by paying 4 years rent as premium (Upfront money), will be allowed a reduction of 32% over the new SOR while their rent revision takes place after every 5 years.
- (vi) However, Tariff order for revision of rent for KOPT land issued on 19/1/2011 is silent on such proposal of KOPT.
- (vii) The KOPT sought to revise the lease rent and impose new SOR without allowing 32% rebate, though they have proposed same conditions to TAMP while seeking revision of SOR. This has resulted in an increase of lease rent by about 106% in 2014 over the rent payable in PTL’s case.
- (viii) The point was duly highlighted to KOPT by PTL vide letter 14 November 2014, but KOPT turned down their appeal, though accepting that their contentions are correct and that they are eligible to such rebate of 32% in new SOR. The reason sighted by KOPT is that since TAMP’s order dated 19/1/2011 does not indicate such reduction of 32%, they are handicapped.

- (ix) The PTL, on seeing such contention of KOPT accepting PTL's contention about their genuine claim of 32% reduction in SOR, had further highlighted to KOPT about TAMP's earlier order no. TAMP/53/2003- Gen dated 28 August, 2003, which has already empowered all major ports to consider the SOR rates as ceiling rates and ports are free to allow any rebates on SOR if they so like in eligible and genuine cases.
- (x) The KOPT did not reply to the letter of PTL and during a meeting advised PTL to pay demand notices totaling to ` 24,32,448/- for the period December 2014 to May 2015, as non-payment is incurring heavy interest.
- (xi) In view of the above, the Authority is requested to ascertain whether such order no. TAMP/53/2003- Gen dated 28 August 2003 allowing all SOR as ceiling rates and ports are free to allow rebates on SOR, is valid or not, if they so desire, is eligible.

4.1. With regard to the submissions made by PTL, it is stated that during the review of the Schedule of Rent for Land and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia in the year 2011, the KOPT as a foot note at the bottom of the proposed Rent Schedule for KDS had proposed a note stating that rates for the existing leases which had been granted 15 years long term lease on recovery of premium equivalent to four years rent would be compared with the new schedule, after five years for their date of allotment, reducing the scheduled rent by 32% and then the comparison to be carried out.

4.2. Since the proposed note appeared to have certain bearing on the covenants of the existing lease agreements entered into between the KOPT and the concerned lessees, the KOPT was requested to clarify the position. As recorded in the table given under para 7 of the Order dated 19 January, 2011, the KOPT had responded that in case of existing lease which has already been granted for a period of 15 years after obtaining 4 years' rent as premium, there is a clause that after every 5 years, Port Trust reserves the right to review and re-fix the lease rent upto the Schedule of Rent (SoR) then in force, if the same is more. As in the proposed Rent Schedule submitted to TAMP, there is one of the methodologies followed to arrive at the rentals from the highest tender rate of port land. In those cases, highest tender rate that has been obtained have been further enhanced by a factor of 1.32 (i.e. 32% rise) to distribute equally over the 15 years period. The lessees already paid such premium will be doubly-taxed if their rent is revised as per proposed rent schedule wherein 32% enhancement has already been incorporated. To avoid such doubly-taxed cases, such a note has been proposed. However there is a typographical error – the said deduction will be @ 24% i.e. to say that at the time of review and re-fixation of existing lease rent for existing lessees after 5 years, the comparison will be made with the proposed schedule rent by applying a discount of 24%. The KOPT had given the calculation for arriving at 24% deduction.

4.3. With regard to the submission made by KOPT as brought out above, it is to state that as per note 2(a) of the then existing Rent Schedule for land and buildings at KDS approved by the Government in the year 1996, the KOPT was required to collect, incase of long term leases for the period of 15 years, a non-refundable non-adjustable upfront premium equivalent to 4 years' rent. The Land Policy Guidelines of 2010 did not stipulate collection of upfront premium incase of annual lease. Therefore, in the proposed Rent Schedule, the KOPT had proposed to dispense with the collection of upfront premium. Thus, as against the then existing practice of collecting upfront premium along with the monthly rentals, the KOPT as per the revised practice was to earn only the monthly rentals. Hence, inorder to facilitate a like to like comparison between the existing and proposed arrangement, the KOPT had then envisaged to factor the upfront premium. In this connection, it was seen that KOPT, based on workings (as discussed in the January 2011 Order of KOPT), had arrived at a factor of 1.32 and enhanced the updated tender value and thus, arrived at the rentals based on the tender value.

4.4. Based on the view taken by this Authority then, that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it, the highest lease rentals out of the lease rentals determined which will be in the best financial interest of the port, was approved. Accordingly, it was seen that in majority of the cases, lease rentals derived based on the tender approach was highest and the same was approved.

4.5. Since the rentals based on the tender approach (which had factored a premium factor of 32% to make good for the loss of upfront premium by KOPT) was approved, the note proposed by the KOPT enabling it to compare the rentals being paid by the existing leases which had been granted 15 years long term lease on recovery of premium equivalent to four years rent with the rentals derived by reducing the scheduled rent by 24%, after five years for their date of allotment, thereby giving relief to such lessees, ought to have been inserted.

4.6. However, inspite of seeking a clarification from the KOPT with regard to the said note, the matter had not been dealt in the Order relating to the review of the Schedule of Rent for Land and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia passed in January 2011. It is with reference to non-insertion of the said note that the KOPT and PTL have now approached us.

4.7. From the submissions made by the KOPT then, it is seen that the KOPT had then proposed the note with the intention of giving relief to its 15 years long term lessees from whom it had already collected the upfront

premium at the time of allotment, so as to avoid double levy from them. The proposed note would give respite to such lessees, as intended by the KOPT.

4.8. Since the matter had already formed part of the proposal of the port and was already in the knowledge of the users/ user organisations in the proceedings relating to the review of Rent Schedule in January 2011, no separate consultation proceedings is found necessary at this juncture on the matter.

4.9. In view of the above position, the note proposed by KOPT is approved.

5.1. In the result and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves insertion of the following foot note below the Rent Schedule of KDS:

“Note:

Escalated rates of rent of the existing 15 years long term leases, which have been granted on recovery of premium equivalent to 4 years rent, would be compared with the updated SOR after reducing the same by 24%, at the time of 5 yearly rent revision and re-fixation, and if the reduced rate of SOR is higher than the escalated rate, such reduced rate of SOR would be applied and if the reduced rate of SOR is lower than the escalated rate, such escalated rate of rent would continue to be applied.”

5.2. Since the note proposed by KOPT is only to restore the note which appears to be only an omission by oversight in the January 2011 Order of KOPT, the note is deemed to have come into effect from the effective date of implementation of the January 2011 Order i.e. 7 April, 2011, as proposed by KOPT.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT. III/4/Exty./143/2015/(136)]